



Ronneby
KOMMUN

Kommunstyrelsen, 0457-61 82 00
kommunstyrelsen@ronneby.se

Datum

2023-11-23, rev 2026-01-08

Tolkningslogg 350

Den laga-kraft-vunna plankartan är fortfarande juridiskt bindande och den digitala tolkade planen används lämpligen till stöd vid tolkning av denna. De ställningstaganden som gjorts vid digitalisering och tolkning av planen framgår i denna granskningslogg.

Detaljplan för Yxnarum 19:12 och del av Listerby 16:54

Lantmäteriets akt-beteckning:	1081-P05/5 samt 1081-P05/6*
Diarienummer BN:	2001/762
Diarienummer KF:	2001.296
Upprättad:	2002-08-23
Antagen:	2002-10-31
Laga kraft:	2003-01-28 samt 2004-02-12*

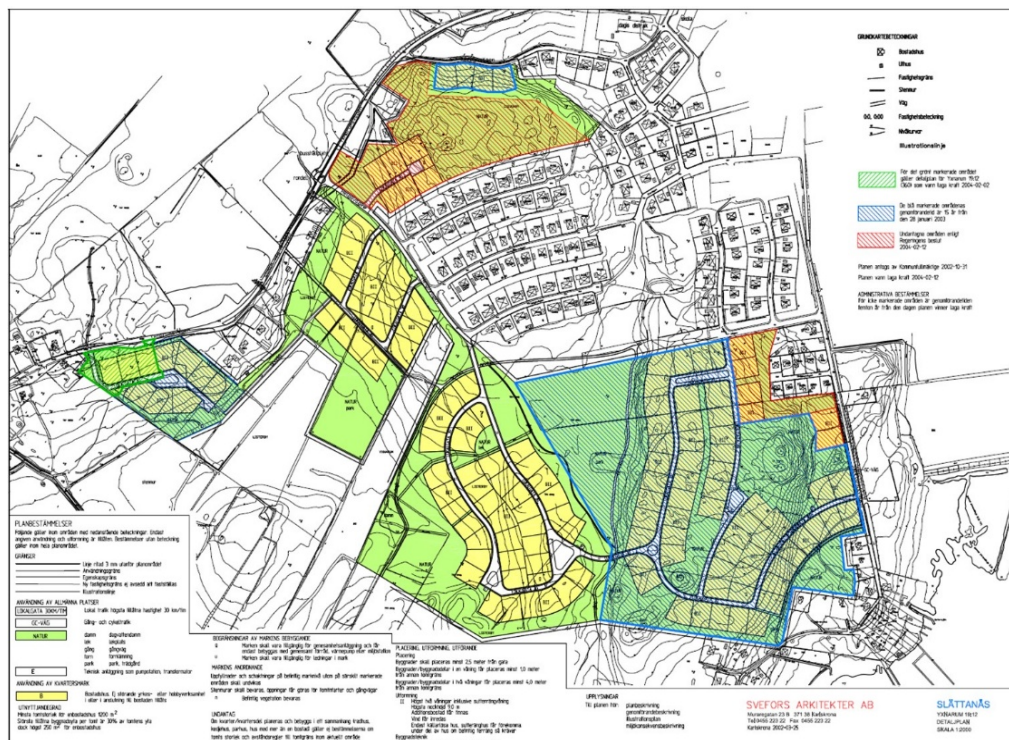
Detaljplanen föregicks av ett planprogram, upprättat 2001-10-22.

Detaljplanen upprättades under 2002. Handlingarna är ritade enligt Planbestämmelsekatalog 2002–2012.

Den tolkade detaljplanen är omritad och tolkad enligt Planbestämmelsekatalog 2021-10-14 och framåt.

Genomförandetiden på 15 år har gått ut.

**Se rubriken "Detaljplanen är uppdelad i två delar med olika laga kraft"*



Syfte

Syftet med planen är att skapa 120–140 tomter för villabebyggelse i anslutning till Listerby samhälle.

Datum för laga kraft – två olika

Detaljplanen överklagades och vissa delar upphävdes och vissa fick ett senare laga kraft-datum. Det innebär också att genomförandetiden påbörjades vid olika datum (den har dock gått ut för båda). Av denna anledning har planen även två olika akt-beteckningar hos lantmäteriet. Sammanfattningsvis:

- De områden som har blå skraffering fick laga kraft 2003-01-28.
- De områden som saknar skraffering fick laga kraft 2004-02-12.
- Områden med röd skraffering upphävdes i överklagan och gäller inte.
- Område med grön skraffering ersattes av annan detaljplan.

Gränser

När planer upprättas är det ofta meningen att planområdesgränser och användningsgränser sammanfaller med fastighetsgränserna. Antingen ritas planens gränser i befintliga fastighetsgränser, eller styckas nya fastigheter i enlighet med planens gränser efter laga kraft. Men ibland utgår planens gränser istället från annan naturlig gräns, till exempel en stenmur eller annat landmärke. Om det finns en digital fil behöver gränserna ofta inte tolkas, eller är lättare att tolka. Men inte för denna plan, där den digitala cad-filen delvis försvårade tolkningen då den var så otydligt ritad.

Bra att veta om ritteknik

Denna plan är ritad i cad, under en tid när man precis började rita i CAD. Under denna tidsperiod var inte syftet att CAD-filen skulle användas för

tolkning, utan den skulle endast användas för att skriva ut till pdf och papper, och man såg till att dessa blev läsbara.

Det finns CAD-filer tillhörande planen, några av dem är inte koordinatsatta och de som är det är i ett annat än det som användes idag. Det finns flera olika versioner och det är oklart vilken som gäller osv. Den som har ett senare sparande-datum och är koordinatsatt har konverterats till dagens koordinatsystem.

Linjerna innehåller många fel. Det finns gränser som inte når varandra eller som överlappar varandra. Fel linjetyper har använts på några ställen, till exempel finns det på vissa ställen egenskapsgränser där en yta avsågs avgränsas av användningsgränser. Det finns också ytor som inte överensstämmer med gränserna som skulle avgränsa ytorna (nuförtiden skapas ytorna automatiskt utifrån linjerna, men då har ytorna ritats för hand). Det finns också ytor som illustrerats med illustrationslinjer men har en text som om de vore ett område med egenskapsbestämmelser.

På grund av alla osäkerheter har plankartan behövt ritas om och många tolkningar göras. De digitala filerna har varit ett stöd vid tolkningen. Den beslutade och lagakraftvunna plankartan i pappersformat (och pdf) är alltid den som är juridiskt gällande.

Planområdesgräns

Där nyare planer finns har planområdesgränsen hämtats från denna. Plangränserna har tolkats till fastighetsgräns där det framgår av plankartan syftet var att de skulle sammanfalla (och de ligger inom tolkningsmån med hänsyn till konverteringen till dagens koordinatsystem samt med hänsyn till den tidens ritteknik). I övrigt har den konverterade cad-filens gränser från planens upprättande använts.

Användningsgräns

Plangränserna har tolkats till fastighetsgräns där det framgår av plankartan syftet var att de skulle sammanfalla.

På några ställen har de nya fastigheterna inte styckats i enlighet med plankartan. Då den konverterade cad-filens gränser från planens upprättande använts.

Efter planen fått laga kraft avstyckas ett stort antal tomter i ett av områdena. Många fastigheter har förskjutits några meter i förhållande till planen, av oklar anledning. Ett u-område inom naturmark ignorerades/missades vid avstyckning av dessa fastigheter.

Egenskapsgränser

Vanligtvis används egenskapsgränser för bestämmelser gällande vad som får byggas samt avgränsa prickmark. I denna plan är bestämmelser kring bebyggelse generella och gäller all kvartersmark för bostäder. Det finns inte heller någon prickmark utan placeringsbestämmelser har använts istället.

Inom kvartersmark för bostäder finns ytor avgränsade med egenskapsgränser som endast får bebyggas med gemensamhetsanläggningar (förråd, värmepump, miljöstation). På pdf/papper är det otydligt var dessa egenskapsgränser går, då de sammanfaller med förslag till nya fastighetsgränser, men det framgår tydligt i CAD-filerna från planens framtagande, vilka stämmer väl överens med den tolkning av planen som tidigare gjorts.

Inom allmän platsmark finns några egenskapsbestämmelser (lek, damm, fornlämnning). Vanligtvis ritas inte så kallade u-områden (områden med ledningsrätt) ut inom allmän platsmark. Det finns dock i denna plan och de avgränsas av egenskapsgränser, och de ligger inom naturmark och gatumark.

Alla egenskapsgränser är hämtade från den konverterade cad-filens gränser från planens upprättande.

Övrigt gällande gränser

Gång- och cykelväg genom naturmarken har tolkats om till nuvarande lagstiftning till och utgör nu en egen användning, som avgränsas av användningsgränser.

Gångvägen inom naturmarken har i cad-filen från planens upprättande endast illustrationslinjer. Även på papperskartan framgår det att dessa linjer är smalare än egenskapsgränserna och borde vara illustrationslinjer. Det står ”gång” med ett typsnitt som skulle kunna vara en egenskapsbestämmelse, men den återfinns inte bland egenskapsbestämmelserna, så det tolkas som en illustrativ text tillhörande illustrationslinjerna. Dessa har utelämnats i tolkningen då de inte går att rita och publicera illustrationslinjer till den nationella geodataplattformen. Illustrationsgränser har inte heller någon juridisk status.

Egenskapsbestämmelser

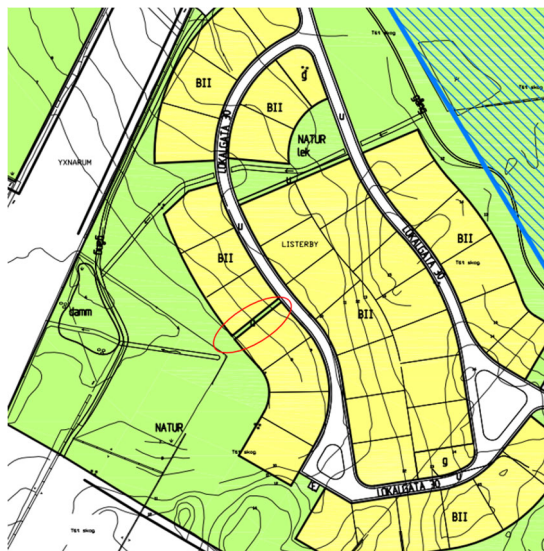
Lokalgata 30 km/h

Det går inte att i detaljplaner reglera hastighet, så hastighetsbegränsningen har inte tolkats.

Område med ledningsrätt

Område med ledningsrätt (u-område) brukar inte ritas ut på allmän platsmark. Det finns dock i denna plan och de avgränsas av egenskapsgränser, och de ligger inom naturmark och gatumark.

Avstyckning av fastigheter har inte skett i enlighet med planens syfte, se nedan.



Detta område är allmän platsmark i plankartan, med ett u-område för att säkerställa tillgänglighet för ledningar. Det är i nuläget avstyckat som kvartersmark för bostäder. Här bör inga byggnader tillåtas och ledningsrätt bör finnas.

Gemensamhetsanläggning

Vissa ytor i plankartan har en bestämmelse g för gemensamhetsanläggning. På laga-kraft-vunna plankartan är det svårt att avgöra vilken typ av linje som avgränsar dessa. Men i CAD-filer från planens framtagande framgår det att de avgränsas av egenskapsgränser som sammanfaller med föreslagen fastighetsgräns och därför är mycket svåra att se på papper/pdf.

- 9** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning och får endast bebyggas med gemensamt förråd, värmepump eller miljöstation

I planbeskrivningen framgår det:

”Fastighetsägarna ansvarar också för att en gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning vid fastighetsbildningen. Gemensamhetsanläggningen avser ytor gemensamma förråd, miljöstationer, eventuella värmepumpar, ev. gästparkering.”

Tomt och fastighet

I äldre detaljplaner och byggnadsplaner användes begreppet tomt som synonymt med fastighet vilket ofta kan hänga med idag. Även i talspråk används begreppen ofta som synonymer. Rättsligt och för detaljplaner är det dock stora skillnader.

Tomt: En tomt hänvisar till den faktiska markytan, det område av mark som ägs eller används för olika ändamål. Det kan vara ett stycke mark som är tomt och obebyggt, eller det kan innehålla byggnader, trädgårdar, parker, eller andra anläggningar. En tomt är alltså den fysiska ytan av marken.

Fastighet: En fastighet, å andra sidan, är en rättslig konstruktion som omfattar både marken och alla strukturer och byggnader som är uppförda på marken. Det är en mer omfattande term som inkluderar både den fysiska marken och eventuella förbättringar eller byggnader som finns på marken. En fastighet kan bestå av en eller flera tomter och de byggnader som är uppförda på dem.

Tomt har därför tolkats om till fastighet, då de antas har använts som synonymer när plankartan upprättades.

Bestämmelsen ”Om kvarter eller kvartersdel bebyggs i ett sammanhang (radhus, kedjehus, parhus eller med hus med mer än en bostad” får byggnader sammanbyggas över tomtgräns och bestämmelser om tomtstorlek gäller ej inom aktuellt område)” går inte att tolka om till nutida lagstiftning och sätts som en äldre bestämmelse som inte har gått att tolka. Eftersom bestämmelsen finns med säkerställer det att flera tomter kan tillkomma inom samma fastighet och att radhus, kedjehus, parhus eller hus med mer än en bostad fortfarande möjliggörs för och att den tolkade detaljplanen därmed är enhetligt tolkad med den laga-kraftvunna planen.

Placeringsbestämmelser

Placeringsbestämmelserna har inte tolkats (utan sätts som äldre bestämmelse), då det inte är möjligt enligt dagens lagstiftning att reglera placering eller våning på detta sätt.

Det finns en planbestämmelse som undantar sammanbyggda hus från placeringsbestämmelserna. Se även underrubriken ”Tomt och Fastighet”.

Utnyttjandegrad

Bestämmelsen om största tillåtna byggnadsyta har tolkats om till två planbestämmelser; *”Största tillåtna byggnadsarea är 30 % av fastighetarean inom användningsområdet”* samt *”Största byggnadsarea är 250 kvm per enbostadshus”*.

Tomt har tolkats till fastighet. I det här fallet är det lämpligt att tolka om tomt till fastighet. När detaljplanen möjliggör radhus är denna tolkning ofta inte lämpligt, med i detta fall fungerar det på grund av planbestämmelsen som undantar sammanbyggda hus.

Undvik uppfyllnad och schaktning

Det finns en bestämmelse som lyder: *”Uppfyllnader och schaktningar på befintlig marknivå utom på särskilt markerade områden ska undvikas”*.

Vilka områden som är ”särskilt markerade” framgår inte på plankartan. Vi har letat i tillgängliga CAD-filer samt bland äldre dokument, t.ex. yttranden. Vi har inte hittat varken ”särskilt markerade områden” eller syftet med bestämmelsen.

Det som framkommit är att under planprocessen har det varit mycket synpunkter och diskussioner kring landskapsbilden och den naturnära karaktär som finns i området, även bland befintlig bebyggelse.

Länsstyrelsens skriver exempelvis i ett yttrande: *”Vidare bör planen ge förutsättningar för en anpassning av bebyggelsen till landskapet, natur- och kulturmiljön t.ex. för att motverka omfattande markberedande åtgärder.”*

Således är syftet med denna bestämmelse troligen att öka sannolikheten att bebyggelsen följer terrängen och att landskapsbilden bevaras i den mån det är möjligt.

Enligt planbestämmelsekatalogen är det inom kvartersmark möjligt att idag reglera markens höjd med en utförande-bestämmelse om det är nödvändigt för marken ska bli lämplig för avsedd bebyggelse. För allmän platsmark saknas motsvarande kategori i planbestämmelsekatalogen.

Bestämmelsen går att inte tolka om till modern lagstiftning, speciellt inte då dess avgränsning och syfte inte är tydliga. Därför sätts den ut som en äldre bestämmelse som inte tolkats får studeras närmre vid bygglovsprövning. Bestämmelsen placeras på samtliga områden.

Stenmurar ska bevaras

"Stenmurar skall bevaras, öppningar får göras för tomtinfarter och gångvägar", så lyder en generell bestämmelse i planen. I tolkningen har den satts ut inom samtliga områden. Det innebär att om man klickar på en yta kan bestämmelsen visas även i områden där det inte finns någon stenmur.

Befintlig vegetation bevaras

Bestämmelsen om att befintlig natur ska bevaras låg inom en del av detaljplanen som har ersatts med en annan plan (plannummer 360). Bestämmelsen har inte ritats ut i tolkningen.

Additionsbostad får finnas

Additionsbostad är ett gammaldags uttryck som tolkas härstamma från byggnadsstadgan 1959. I byggnadsstadgan var det främst enbostadshus som åsyftades med bestämmelsen B (Bostäder). Så för att tillåta mer än en bostad på samma tomt behövdes denna bestämmelse i äldre planer. I plan- och bygglagen som gäller från 1987 så är flera olika sorters bostadsformer tillåtna inom användningen B (Bostäder). Bestämmelsen bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Suterräng

I planbestämmelserna står det (efter II):

"Endast källarlösa hus, suterrängvåning får förekomma under del av hus om befintlig terräng så kräver."

I planbeskrivningen står det:

"Bostadsbebyggelsen tänkes huvudsakligen som villor om en till två våningar och väl tilltagen byggrätt för garage/verkstad/ateljé/växthus. En del tomter förutsätter suterränghus."

Länsstyrelsens skriver i ett yttrande: *"Vidare bör planen ge förutsättningar för en anpassning av bebyggelsen till landskapet, natur- och kulturmiljön t.ex. för att motverka omfattande markberedande åtgärder."*

Vi har tolkat syftet med denna bestämmelse som ett sätt att uppmuntra suterrängvåning där det är lämpligt för att minska den negativa påverkan på landskapsbilden.

Samt som ett sätt att förtydliga att man får bygga suterrängvång trots att det förbuds med källare. Vilket är överflödigt då en suterrängvåning enligt definitionen inte är en källare utan en våning.

I andra planer har bestämmelse om att suterräng får förekomma använts för att tillåta suterrängvåning utöver högsta antalet tillåtna våningar. Men här är tydligt att så inte är fallet då planbestämmelsen för våningsantal lyder ”*högst två våningar inklusive suterrängvåning*”. Alltså är den överflödig sett även ur detta perspektiv.

Således har del av bestämmelsen som rör suterrängvåning bedömts som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen.

Vind får inredas

Bestämmelsen ”*Vind får inredas*” bedöms som överflödig och har inte ritats ut i tolkningen. (eftersom vind får inredas även utan denna bestämmelse)

Byggnadsteknik

Bestämmelsen ”*Uppvärmning med direktverkande el är ej tillåtet*” går inte att tolka om till modern lagstiftning och sätts därför ut som en äldre bestämmelse som inte har tolkats.